

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024-01-01 – 2024-12-31
Bostadsrättsföreningen Gnistra

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond: Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gnistra, med säte i Haninge kommun, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen bildades den 1 juli 2020 och registrerades hos Bolagsverket den 21 augusti 2020.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkte bostadsrättsförening.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 21 augusti 2020.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Haninge Täckerråker 1:240 i Haninge kommun.

Byggnaderna består av två flerfamiljshus med 115 bostadsrätter samt tre lokaler. Den totala boarean (BOA) är ca 6 123 kvm och lokalarean (LOA) ca 251 kvm.

Lägenhetsfördelning:

29 st	1 rum och kök
6 st	1,5 rum och kök
46 st	2 rum och kök
24 st	3 rum och kök
<u>10 st</u>	4 rum och kök
115 st	

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Bostadsrätterna Fastighetsförsäkring.

Entreprenaden blev godkänd efter en slutbesiktning den 22 maj 2023.

Garantitiden är fem år för entreprenaden och garantibesiktning ska verkställas inom två år från godkänd entreprenad.

Föreningens lokaler/hyreskontrakt

Föreningen har fem uthyrningslokaler. Lokalavtal är tecknat för samtliga lokaler och löper enligt följande:

Verksamhet	Momspliktig	Yta m2	Löptid t o m
Butik	ja	77	2028-03-30
Naprapati o massage	ja	54	2026-03-30
Restaurang	ja	121	2028-02-27
5G Master	ja	5	2035-03-31
5G Master	ja	5	2033-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad och redovisar mervärdesskatt för uthyrning av lokaler.

Certifiering enligt miljömärkning

Flerbostadshuset inom bostadsrättsföreningen Gnistras fastighet Haninge Täckerråker 1:240 är miljömärkt enligt Svanen (nordisk miljömärkningslicens nr 3089 0127) utgått under 2024.

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten kan komma att delta i blivande gemensamhetsanläggningar.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning.

Teknisk förvaltning

Föreningen har haft avtal under 2024 med Alova Fastighetsteknik AB gällande teknisk förvaltning, SBA-systematiskt brandskyddsarbete, fastighetsskötsel, trapphusstädning, trädgårdsskötsel, snöröjningsberedskap och jour. Från och med 1 januari 2025 är avtal tecknat med Fastum AB gällande den tekniska förvaltningen.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 26 maj 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Tord Hermansson Shadi Norozi Nikola Matejic Pablo Hansen Andrea Diaz	Ordförande Avgång september 2024
Suppleanter	Collin St Ledger Juhani Westerberg	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året haft fem (tio) protokollförda sammanträden.

Valberedning

Vid föreningsstämman valdes följande personer in i valberedningen:

Elisabeth Paz Gomero
Stella Samaranayake

Revisor

KPMG AB med Andréa Åkesson som huvudansvarig.

Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skall vara tre prisbasbelopp exklusive sociala avgifter, ca 172 tkr. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Ekonomisk plan

Ekonomisk plan har upprättats och den registrerades av Bolagsverket den 30 september 2022.

Underhållsplan

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan. Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren.

Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras i enlighet med av styrelsen upprättad underhållsplan. Första årets avsättning sker enligt ekonomisk plan.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll. Vid andrahandsupplåtelse tas avgift ut enligt föreningens stadgar.

Skatter och avgifter

Bostadslägenheterna är efter värdeåret 2023 helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från år ett och är för närvarande en procent av taxeringsvärdet.

Verksamheten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bytt Teknisk förvaltare till Fastum och därmed fått ner kostnaden.

Gemensam el som även fått ner kostnaden.

Medlemsinformation

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	152	71
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	15	95
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-16</u>	<u>-14</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	151	152

Under året har 15 (68) bostadsrätter överlåtits.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift vid andrahandsupplåtelse

Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar.

Överlåtelseavgift betalas av säljaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Överlåtelseavgift = 3,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,5% av prisbasbelopp.

Avgift för andrahandsupplåtelse = 10% av prisbasbeloppet per år, betalas månadsvis.

Prisbasbeloppet år 2025 är 58 800 kr (år 2024; 57 300 kr).

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023
Nettoomsättning	6 678	3 235
Resultat efter finansiella poster	-3 958	-1 712
Soliditet (%)	77,1	77,4
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)*	958	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 218	12 253
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 721	12 758
Sparande per kvm (kr/kvm)*	20	0
Räntekänslighet (%)*	13,3	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)*	252	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	88,4	88,6

Nyckeltalen ej tillämpliga då det avser en förening under produktion fram till den 30 juni 2023.

År 2023 speglar resultatet perioden efter avräkningsdagen, från den 1 juli till den 31 december.

I nyckeltalet årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1. I årsavgiften ingår inte el, vatten, värme, telefoni, avfallshantering.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningen tillämpar rak avskrivningsplan för föreningens byggnad i enlighet med gällande regler. Föreningen redovisar ett negativt resultat till följd av höga avskrivningskostnader. Den bokförda förlusten som är hänförlig till årets avskrivningar har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (likviditet), på årsavgiften eller den långsiktiga ekonomiska uthålligheten. Baserat på föreningens löpande kassaflöde anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	274 005 000	20 130	0	-1 711 529	272 313 601
Disposition av föregående års resultat:		183 690	-1 895 219	1 711 529	0
Årets resultat				-3 958 394	-3 958 394
Belopp vid årets utgång	274 005 000	203 820	-1 895 219	-3 958 394	268 355 207

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 895 219
årets förlust	-3 958 394
	-5 853 613
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	183 690
i ny räkning överföres	-6 037 303
	-5 853 613

Föreningens ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2024-01-01	2023-01-01
	1	-2024-12-31	-2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 677 513	3 235 062
Summa rörelseintäkter		6 677 513	3 235 062
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 344 087	-784 665
Administrationskostnader	4	-661 545	-291 090
Arvoden och ersättningar	5	-174 082	-61 541
Avskrivningar		-4 087 624	-2 042 084
Fastighetsskatt/avgift		-51 530	0
Summa rörelsekostnader		-7 318 868	-3 179 380
Rörelseresultat		-641 355	55 682
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 416	2 508
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 322 454	-1 769 718
Summa finansiella poster		-3 317 038	-1 767 210
Resultat efter finansiella poster		-3 958 394	-1 711 529
Årets resultat		-3 958 394	-1 711 529

Resultaträkningen 2023 speglar perioden efter avräkningsdagen, från den 1 juli till den 31 december.

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	346 348 232	350 124 856
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
Pågående nyanläggningar	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		346 348 232	350 124 856

Summa anläggningstillgångar

346 348 232

350 124 856

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		32 626	24 121
Fordringar hos entreprenören		357 586	371 834
Övriga fordringar	9	90 866	294 956
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	138 766	133 498
Avräkningskonto förvaltare		1 286 184	947 735
Summa kortfristiga fordringar		1 906 028	1 772 144

Summa omsättningstillgångar

1 906 028

1 772 144

SUMMA TILLGÅNGAR

348 254 260

351 897 000

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		274 005 000	274 005 000
Fond för yttre underhåll		203 820	20 130
Summa bundet eget kapital		274 208 820	274 025 130
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 895 219	0
Årets resultat		-3 958 394	-1 711 529
Summa fritt eget kapital		-5 853 613	-1 711 529
Summa eget kapital		268 355 207	272 313 601
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	58 226 796	38 920 566
Summa långfristiga skulder		58 226 796	38 920 566
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	19 665 687	39 194 438
Förskott från kunder		139 563	139 563
Leverantörsskulder		768 838	59 821
Skatteskulder		409 116	357 586
Övriga skulder		0	30 048
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	689 053	881 377
Summa kortfristiga skulder		21 672 257	40 662 833
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		348 254 260	351 897 000

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-3 958 394	-1 711 529
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	4 087 624	2 042 084
Förändring skatteskuld/fordran	51 530	357 586
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	180 760	688 141

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar	-8 505	-24 121
Förändring av kortfristiga fordringar exkl klientkonto	213 070	1 731 507
Förändring av leverantörsskulder	709 016	59 821
Förändring av kortfristiga skulder exkl låneskulder	-222 372	967 057
Kassaflöde från den löpande verksamheten	871 969	3 422 405

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-311 000	-49 705 380
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-311 000	-49 705 380

Finansieringsverksamheten

Förändring insatskapital	0	190 426 975
Förändring av låneskulder	-222 521	-158 369 582
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-222 521	32 057 394

Årets kassaflöde

338 448 **-14 225 581**

Likvida medel och klientkonto

Likvida medel och klientkonto vid årets början	947 735	15 173 316
Likvida medel och klientkonto vid årets slut	1 286 183	947 735

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

I årsavgifterna ingår värme och vatten.

Fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4). Reservering till yttre underhåll enligt stadgarna, görs i bokslutet.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar kommer att delas upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader. Komponentavskrivning tillämpas från och med 1 juli 2023.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme, grund	120 år
Stammar, värme	60 år
El	40 år
Fasad	50 år
Yttertak	40 år
Fönster	50 år
Ventilation	25 år
Transport (hiss)	25 år
Inre underhåll	120 år
Styr och övervakning	15 år
Resterande byggnad	120 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	5 700 539	2 783 322
Hysesintäkter, lokaler	668 206	313 660
Antennplatser	36 117	0
Fastighetsskatt	51 256	24 377
TV och bredband	167 064	83 490
Vatten	6 000	3 000
Avfallshantering	4 000	7 019
Fettavskiljare	0	7 529
Avgift andrahandsupplåtelse	40 674	12 250
Övriga intäkter	3 657	414
	6 677 513	3 235 061

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	8 571	0
Material att vidarefakturera	2 693	0
Snöröjning/sandning	43 740	27 617
Serviceavtal	29 334	9 652
Hisskostnader	34 412	9 085
Portar	441	0
Reparationer	37 348	15 546
El	224 577	42 610
Värme	768 017	198 495
Vatten och avlopp	615 468	187 016
Avfallshantering	296 134	156 530
Försäkringskostnader	111 057	54 603
Kabel-tv	20 667	9 923
Bredband	150 520	72 833
Förbrukningsmaterial	1 108	754
	2 344 087	784 664

Not 4 Administrationskostnader

	2024	2023
Kreditupplysningar	0	619
Telefoni	1 969	953
Föreningsgemensamma kostnader	27 009	0
Revisionsarvode	24 490	10 082
Ekonomisk förvaltning	125 849	56 648
Teknisk förvaltning	441 674	221 309
Bankkostnader	1 082	300
Övriga externa tjänster	33 749	0

Övriga poster	5 723	1 179
	661 545	291 090

Not 5 Arvoden och ersättningar

	2024	2023
Styrelsearvode	133 000	46 838
Sociala avgifter	41 082	14 703
	174 082	61 541

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	294 599 885	0
Inköp	311 000	0
Omklassificeringar	0	294 599 885
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad	294 910 885	294 599 885

Ingående avskrivningar	-2 042 084	0
Årets avskrivningar	-4 087 624	-2 042 084
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 129 708	-2 042 084

Ingående värde mark	57 567 055	0
Omklassificeringar	0	57 567 055
Utgående redovisat värde mark	57 567 055	57 567 055

Utgående redovisat värde	346 348 232	350 124 856
---------------------------------	--------------------	--------------------

Taxeringsvärden byggnader	157 153 000	58 731 000
Taxeringsvärden mark	26 479 000	26 479 000
	183 632 000	85 210 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	0	0
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Omklassificeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0

Ingående avskrivningar	0	0
Omklassificeringar	0	0
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0

Utgående redovisat värde	0	0
---------------------------------	----------	----------

Not 8 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	302 461 560
Årets inköp	0	49 705 380
Omklassificering	0	-352 166 940
	0	0

Not 9 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	508	5 102
Momsfordran	38 763	32 158
Förskott lån SEB	0	248 285
Miljöavgift	244	0
Övriga poster	51 351	9 411
	90 866	294 956

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkringskostnader	34 308	34 120
Serviceavtal dörrar	20 059	19 304
Hemsida, Boappa	2 063	0
Branschorganisation	8 320	8 320
TV bredband	43 547	42 645
Ekonomisk förvaltning	30 469	29 109
	138 766	133 498

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SEB	2,84	2025-12-28	19 460 283	19 528 751
SEB	3,49	2026-06-28	19 477 400	19 528 751
SEB	4,30	2026-06-28	19 477 400	19 528 751
SEB	4,21	2027-06-28	19 477 400	19 528 751
			77 892 483	78 115 004
Kortfristig del av långfristig skuld			19 665 687	39 194 438

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långsiktig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av lån:

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 19 460 283 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 273 872 kr, varav 68 468 kr ingår i lån som förfaller

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	33 440	46 013
Upplupna styrelsearvoden	100 439	29 476
Beräknade upplupna sociala avgifter	31 000	9 249
Beräknat arvode för revision	20 000	20 000
Förutbetalda avgifter och hyror	352 474	624 039
Fastighetsel	51 225	20 229
Fjärrvärme	100 475	65 000
Avfallskostnader	0	48 507
Snöröjning	0	18 864
	689 053	881 377

Not 13 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	92 490 000	92 490 000
	92 490 000	92 490 000

Not 14 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	0	0

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Tord Hermansson
Ordförande

Shadi Norozi

Andrea Diaz

Pablo Hansen

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_Gnistra.pdf

Kvittensen skapad: 2025-05-07 13:12:27

Dokumentet är undertecknat av:

	ANDRÉA ÅKESSON (19880514XXXX) Revisor	2025-05-07 13:12:27
	INES ANDREA MORALES DIAZ (19921121XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-07 10:23:16
	PABLO HANSEN VALENZUELA (19941222XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-07 10:39:49
	TORD HERMANSSON (20000316XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-07 10:40:42
	SHADI NOROZI (19970530XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-07 10:37:18



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Gnistra.pdf (1258940 byte)

B3BC0EC8D0F29300D1D8B0346661B0EFFF6E1E7969279EBD5525FF683B395118B69E2851AA6184CD153A
D6A7D6F7C8781F2431E4CF72A8507C10052B363B6424

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

